

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

§ 351

Asemakaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Epilänharju, Tohlopinranta, teollisuusalueen muuttaminen asuinalueeksi, asemakaava nro 8525

TRE:4015/10.02.01/2019

Valmistelija / lisätiedot:
Hanna Montonen

Valmistelijan yhteystiedot

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, puh. 040 8015 961, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Lisätietoja päätöksestä

Hallintosihteeri Jonna Koivumäki, puh. 040 1241 626, etunimi.
sukunimi@tampere.fi

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin ja lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomusponsi:

Väylävirastolta pyydetään lausunto mahdollisesta lähijunaseisakkeesta asemakaava-alueelle.

Esittelijä: Mikko Nurminen, Johtaja

Päätösehdotus

Asemakaavaehdotus nro 8525 (päivätty 12.8.019, tarkistettu 7.12.2020)
hyväksytään asetettavaksi nähtäville.

Asemakaavaehdotus esitetään nähtävilläolon jälkeen kaupunginhallituksen ja edelleen valtuuston hyväksyttäväksi edellyttäen, että kaavan toteuttamiseen liittyvät sopimukset on hyväksytty.

Kokouskäsitely

Ari Vandell ja Katja Karintaus poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana.

Ossi Aho ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Jouni Sirén kannatti Ahon ehdotusta.

Koska oli tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, jota ei voitu yksimielisesti hyväksyä, asiasta oli äänestettävä.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Asian käsittelyn jatkaminen = JAA, Ahon pöydällepanoehdotus = EI

Asian käsittelyn jatkaminen voitti äänin 6 - 5, 1 tyhjä, 1 poissa.

Asian käsittelyä jatkettiin.

Aleksi Jäntti teki seuraavan toivomusponsiehdotuksen: "Väylävirastolta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

pyydetään lausunto mahdollisesta lähijunaseisakkeesta asemakaava-alueelle." Matti Höyssä ja Reeta Ahonen kannattivat ehdotusta. Lautakunta hyväksyi yksimielisesti Jäntin toivomusponnen.

Perustelut

Kaupunkiympäristön palvelualue on valmistellut 12.8.2019 päivätyn ja 7.12.2020 tarkistetun asemakaavamuutoksen nro 8525. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Lisätietoja osoitteessa:

Diaarinumero: TRE:5371/10.02.01/2013; 3.6.2019 alkaen TRE:4015/10.02.01/2019

Kaavan laatija

Tampereen kaupunki, kaupunkiympäristön suunnittelu, asemakaavoitus

Projektiarkkitehti Minna Kiviluoto, toimistoarkkitehti Heidi Sumkin

Kaava-alueen luonne ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometriä länteen kaupungin keskustasta, pääosaltaan Epilänharjun kaupunginosassa ja pieneltä osin (puisto- ja vesialuetta) Ristimäen kaupunginosassa. Epilä on vanhaa teollisuusaluetta, jossa teollinen toiminta on alkanut jo 1900-luvun alussa. Viimeisin teollisuusyritys kaava-alueella on ollut Abloy, jonka toiminta siellä päättyi vuoden 2011 lopulla. Vastaavaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuustoimintaa ei ole tarkoitus jatkaa alueella enää tulevaisuudessa. Abloyn tontilla sijainneet teollisuusrakennukset on purettu ja alueella on suoritettu maaperän puhdistus- ja kunnostustoimenpiteitä viime vuosina.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Tohloppi-järveen, etelässä rautatiealueeseen ja lännessä entisen Tohlopin TV-keskuksen, nykyisen Mediapoliksen alueeseen, joka on muuttumassa monipuolisemmaksi media-, koulutus- ja yritystoimintojen alueeksi. Kaava-alueen itäosassa sijaitsevat Jussin hannan leipä Oy:n toimitilat. Idässä kaava-alueen ulkopuolella on rantaan ja Nahkatehtaankadun varteen sijoittuva 1960-1980 -lukujen rivitaloalue.

Kaava-alueen läpi kulkee rannassa itä-länsisuuntainen Tohlopinranta-katu. Alueen luoteisosa on metsäistä virkistysaluetta. Tohloppi-järven ranta-alueet ovat tärkeää virkistysympäristöä lähiseudun asukkaille. Suunnittelualueen länsiosan luonnontilaisen osan läpi kulkee alueellisesti merkittävä ekologinen käytävä.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentaminen entiselle teollisuusalueelle, siirtää Tohlopinranta-katu nykyiseltä sijainniltaan rautatien viereen ja kehittää näin vapautuvaa ranta-aluetta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava-aluetta on tavoitteena

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kehittää tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena Tohloppi-järven virkistyskäytön ja kulkureittien yleissuunnittelun sekä koko lähiympäristön palveluverkon kanssa.

Asemakaavan muutos laaditaan kiinteistöjen 837-204-1204-3 ja 837-204-1204-4 omistajien aloitteesta. Asemakaava sisältyi Tampereen kaupungin kaavoitusohjelmaan 2015-2017, jossa se oli ajoitettu vuodelle 2016 (Diaarinumero TRE:5371/10.02.01./2013). Maaperän pilaantuneisuutta ja pohjavesiä koskeneiden lisäselvitysten ja näiden edellyttämien viranomaisneuvottelujen vuoksi kaavoituksen aikataulu on viivästynyt alun perin suunnitellusta.

Asemakaavan vaiheet

Kaava on tullut vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkisen nähtävillä asettamisen yhteydessä 3.3.2016.

Valmisteluvaiheessa tutkittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja järjestettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu sekä muita neuvotteluja eri osapuolten kesken. Myös lisäselvityksiä tehtiin ja olemassa olevia selvityksiä päivitettiin. Syksyllä 2016 hankkeiden kaava-alueelle laatimat viitesuunnitelmat käsiteltiin myös kaupunkikuvatoimikunnassa. Loppuvuoden 2016 ja alkuvuoden 2017 aikana suunnitteluaineisto kehitettiin yhteistyössä hankkeiden kanssa alustavaksi kaavaluonnokseksi. Maaperä- ja pohjavesiselvitykseen edellytettyihin lisäselvityksiin liittyen pidettiin useita viranomaispalavereja vuonna 2017. Viranomaisten lausunnot tehdyistä selvityksistä saatiin huhtikuussa 2018.

Valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.8.–23.9.2019 ja nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus. Viranomaispalautteita saatiin 8 kpl, osallisten palautteita 15 kappaletta. Viranomaispalautteen keskeinen sisältö koski mm. ympäristöhäiriöiden torjumista alueella, ympäristöasioiden huomioimista luonto- ja virkistysarvojen sekä terveyden näkökulmasta ja teknisen huollon järjestämistä.

Mielipiteitä saatiin asunto-osakeyhtiöiltä, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä. Mielipiteissä käsiteltiin Tohloppi-järven ja sen ranta-alueiden suunnittelua, mahdollisia täyttöjä, uuden rakentamisen volyyymiä, ympäristöhäiriöiden torjuntaa, alueen liikennejärjestelyjä, pyöräily-yhteyksiä, Tiikonraittia, luontoarvoja, hulevesiä, selvitystarpeita sekä rakennusaikaisia häiriöitä ja vaikutuksia. Tiivistelmät palautteesta sekä siihen annetut kaavoittajan vastineet on koottu palauteraportiksi, joka on liitetty kaava-aineiston liiteasiakirjoihin.

Asemakaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavaa on tarkistettu kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuvan suunnittelun myötä. Kaavaratkaisua on tarkistettu mm. asuinrakennusten koon ja sijainnin sekä pysäköintijärjestelyjen osalta. Korttelialueen keskelle on osoitettu yleinen kävely-yhteys Tohlopinranta-kadulta rantapuistoon. Alueen länsiosan viheryhteyttä on levennetty ja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

kaavamerkintöjä tarkennettu mm. pilaantuneen maaperän ja ratamelun aiheuttamien ympäristöhäiriöiden hallinnan osalta.

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Tohloppi-järven rannassa sijaitsevaa entistä Abloyn tehtaan aluetta lähiympäristöineen. Asemakaava mahdollistaa uuden kaupunkimaisen, noin 750 asukkaan asuinkorttelin rakentumisen Epilänharjun kaupunginosaan.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle syntyy uusi ajallinen kerrostuma niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin, asuntotarjonta monipuolistuu ja asukasmäärä lisääntyy. Samalla alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan ja ranta-alue vapautuu teollisuudelta, mikä vähentää merkittävästi vesiluoontoon ja pohjavesialueelle kohdistuvaa ympäristökuormitusta. Kaavan toteuttaminen lisää lähiympäristön viihtyisyyttä sekä jalankulun ja pyöräilyn houkuttelevuutta kulkumuotoina.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 14 651 k-m² nykyisestä 19 249 k-m²:stä, jolloin kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 33 900 k-m². Uusien asuinkorttelien pinta-ala on 1,75 hehtaaria, joihin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 33 900 k-m², näihin kytkeytyvät LPA-alueet, joiden pinta-ala on 0,4 hehtaaria. Asemakaavan pinta-ala kokonaisuudessaan katu-, vesi- ja viheralueineen on noin 9,88 hehtaaria. Asemakaavamuutosalueella sijaitseva leipomotontti, pinta-alaltaan 0,32 hehtaaria, säilyttää olemassa olevan rakennusoikeutensa 1 350 k-m²

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue, teollisuusrakennusten korttelialue, katualuetta, liikennealuetta, virkistysaluetta, suojaviheraluetta ja vesialuetta. Ajoneuvoliikenteeltä vapautuva ranta-alue osoitetaan yleiseen virkistyskäyttöön. Kaava-alueen luoteisosassa sijaitseva metsäinen alue säilyy virkistysalueena. Uusi katualue osoitetaan kaava-alueen eteläosaan rata-alueen viereen. Sujuvat ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn yhteydet osoitetaan sekä kokoojakadun yhteyteen että rantaan.

Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan suunnittelun pohjana on käytetty BST Arkkitehdit Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n laatimia viitesuunnitelmia, jotka havainnollistavat alueen mahdollista toteuttamistapaa ja kaava-alueen ympäristössä tapahtuvia muutoksia.

Henkilötietoja sisältävän liitteen verkkojulkisuutta on rajoitettu.

Lausunnot

ELY-keskus, Väylävirasto, Pirkanmaan liitto, Pirkanmaan maakuntamuseo

Tiedoksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

hakija, Sirpa Lehtonen, Jaana Huttunen

Liitteet

- 1 Liite yla 22.12.2020 asemakaava
- 2 Liite yla 22.12.2020 asemakaavan selostus
- 3 Liite yla 22.12.2020 seurantalomake
- 4 Liite yla 22.12.2020 rakentamistapaohje

Oheismateriaali

- 1 Oheismateriaali yla 22.12.2020 havainnekuvat
- 2 Oheismateriaali yla 22.12.2020 värinäselvitys
- 3 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys
- 4 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 1
- 5 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 2
- 6 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 3
- 7 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 4
- 8 Oheismateriaali yla 22.12.2020 hulevesiselvitys liitekartta 5
- 9 Oheismateriaali yla 22.12.2020 meluselvitys
- 10 Oheismateriaali yla 22.12.2020 arkeologinen inventointi
- 11 Oheismateriaali yla 22.12.2020 viitasammakkoarvio
- 12 Oheismateriaali yla 22.12.2020 yritysvaikutusten arviointi
- 13 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti ELY
- 14 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Pirkanmaan maakuntamuseo
- 15 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Pirkanmaan liitto
- 16 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Sähköverkko
- 17 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti Väylävirasto
- 18 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti ympäristöterveys
- 19 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti ympäristönsuojelu
- 20 Oheismateriaali yla 22.12.2020 kommentti viheralueet ja hulevedet
- 21 Oheismateriaali_yla 22.12.2020 valmisteluvaiheen palauteraportti

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Pöytäkirja asetetaan nähtäväksi 29.12.2020 kaupungin internetsivuilla www.tampere.fi

Päätös on lähetetty sähköpostilla 28.12.2020

Asia liitteineen on katsottavissa kaupungin Internet-sivun <http://tampere.cloudnc.fi/fi-FI> kautta.

Tampere
28.12.2020

Jonna Koivumäki
Hallintosihteeri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Muutoksenhakukielto

§351

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

-vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)

-virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)

-etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)